

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. juni 2022 blev i sag nr. 92689:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 20/7 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg vil gerne klage over det afslag på dækning af skade under min ejerskifteforsikring, som Top-danmark, herefter selskabet, har meddelt endeligt den 27. februar 2018. Afslaget er indeholdt i opfølgende skadesrapport, der vedlægges som bilag 1. Jeg indgav skadesanmeldelse den 29. marts 2017 til selskabet, og efter en del skriftlig korrespondance og to besigtigelser har selskabet den 27. februar 2018 fastholdt sit afslag på forsikringsdækning af skaden. Bygningssagkyndig ... har ved besigtigelse den 2. juni 2016 af min ejendom beliggende ... konstateret lodrette revner gennem kalksandstensskaller og fuger mellem kalksandstensskaller pr. 1,2 m. i alle ydervægge i stue/overetagen. Der er desuden konstateret udbøjninger i ydervæggene i samme gentagne mønster. [Den bygningssagkyndiges] notat fra besigtigelsen vedlægges som bilag 2. Som beskrevet side 2 i dette notat blev der ved besigtigelse fjernet dele af indvendig beklædning på ydervæg i stue. Ved hultagning blev det konstateret, at ydervæggene i stue/overetagen er udført i træelementer påsat eternitplader med pålimede kalksandstensskaller, se nærmere skitse 'vandret snit i ydervæg' som del af rapporten i bilag 2. Flere steder langs de lodrette revner i ydervæggen sidder skallerne løst, ligesom en enkelt er faldet helt af.

Denne konstruktion stemmer ikke overens med beskrivelsen af ydervægge i tilstandsrapportens side 17, punkt 2. Tilstandsrapporten vedlægges som bilag 3. Væggene i husets underetage er derimod – og i overensstemmelse med beskrivelsen i tilstandsrapporten – opført med gasbetonmur som bagmur og yderst en rigtig kalksandsten.

I e-mail af 24. august 2017 meddelte selskabet foreløbigt afslag og henviste blandt andet til, at der fortsat ikke var konstateret skade som følge af revnedannelser i form af vandindtrængning, nedbrydning eller lignende. I forlængelse heraf kontaktede jeg tømrermester og arkitekt ..., der ved en efterfølgende besigtigelse den 20. oktober 2017 konstateret råd i fodremmene i trækonstruktionen i stue/overetagen. Tømrermesteren og arkitekten vurderede, at årsagen hertil navnlig er vandindtrængen gennem de udvendige revner i ydervæggen sammenholdt med for diffusionstæt udvendig eternitbeklædning. [Tømrermesterens og arkitektens] rapport vedlægges som bilag 4.

Som følge af fundet af råd og efter aftale med selskabet anmeldte jeg forholdene på ejendommen under min husforsikring hos [andet selskab]. I lighed med [tømrermesteren og arkitekten] konstaterede taksator ... fra [husforsikringen] også råd i fodremmene. I forbindelse med sin besigtigelse fjernede [husforsikringens taksator] dele af isoleringen og konstaterede endvidere vandindtrængen ved samlingerne i eternitpladerne ved dobbeltstolperne. De lodrette revner i ydervæggen rundt om hele huset befinder sig ud for disse samlinger i eternitpladerne. [Husforsikringens] afslag af 11. december 2017 på dækning under husforsikringen vedlægges som bilag 5.

Selskabet har i deres endelige afslag på forsikringsdækning bl.a. anført, at muren buer ud for hver 1,2 meter, hvilket ifølge selskabet er en del af forklaringen på revnedannelserne. Om årsagen til de opståede revnedannelser har selskabet endvidere anført, at de vurderes at skyldes temperatur- og fugtbetingede bevægelser i konstruktionen i kombination med den aktuelle opbygning af ydervæggene. Der vedlægges yderligere fotos af revnerne i ydervæggene som bilag 6. Revnerne er som anført af selskabet alle steder lodrette og gennemskærer både fuger og skaller. De optræder i et ensartet mønster for hver 1,2 meter rundt i hele husets stue/overetage, og de har en dybde, der har medført vandindtrængen i klimaskærmen med råddannelse til følge. Det savner herefter grundlag at omtale disse revner som 'fine lodrette revnedannelser', således som revnerne er beskrevet i selskabets opfølgende skadesrapport, side 4, 2. sidste afsnit. Det bemærkes, at skadekonsulent ... fra selskabet under den opfølgende besigtigelse den 1. februar 2018 i lighed med [husforsikringens taksator] konstaterede opfugtning langs dobbeltstolperne, hvilket også fremgår af de fotos, han har vedlagt den opfølgende skadesrapport side 5. Det er oplagt, at hverken revnernes karakter eller årsagen hertil er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, der i afsnit 2.1. hvor forholdet er givet karakteren K1, omtaler revnedannelser i fuger, der vurderes at være forskydningsrevner som følge af temperaturforskelle i murværk. Det bemærkes herved også, at den aktuelle opbygning af ydervæggene, hvortil selskabet henviser som en del af årsagen til de opståede revnedannelser, slet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Revnerne ligger endvidere langt ud over det, der må anses for påregneligt på baggrund af tilstandsrapportens oplysning i afsnit 2.1.: ..'Det må påregnes, at der løbende skal udføres reparationer af murværkets fuger, fordi temperaturforskelle vil give fine revnedannelser i kalksandstensmurværk'. Udbøjningerne/skævhederne/'maverne' i væggene og råd i konstruktionen er ligeledes ikke omtalt i tilstandsrapporten. Jeg har derfor ikke på baggrund af beskrivelsen i tilstandsrapporten haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, jf. herved betingelserne i ejerskifteforsikringens punkt 4. Med de konstaterede udbøjninger i ydervæggene, lodrette revnedannelser i klimaskærmen og råd i bygningens fodremme, der skyldes vandindtrængen i klimaskærmen og kondens i konstruktionen som følge af for stor diffusionstæthed i eternitpladerne, har jeg godtgjort både skader, herunder følgeskader i form af råd/nedbrydning, samt nærliggende risiko for yderligere skader, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig eller god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt. 3.1.

Det er min opfattelse, at de nævnte forhold er ubeskrevet/klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Selskabet skal anerkende, at de anmeldte forhold er omfattet af min ejerskifteforsikring samt under forsikringsdækningen afholde udgifter til udbedring heraf."

I breve af 24/9 2018 og 21/10 2018 er parterne kommet med yderligere bemærkninger til sagen, som er forelagt for nævnet. Den 6/2 2019 har klagerens advokat anmodet om, at sagen blev sat i bero på grund af forligsforhandlinger. Herefter er parterne kommet med yderligere bemærkninger i breve af 20/12 2019, 14/2 2020, 26/2 2020, 16/3 2020, 25/3 2020, 7/4 2020, 15/4 2020 og 1/5 2020, som er forelagt for nævnet.

Garantifonden v/Topdanmark Administration har herefter i brev af 9/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Efter modtagelse af skønsmandens supplerende skønserklæring samt bilag, skal vi nedenfor komme med vores tilbagemelding.

Skønsmanden mener at være fremkommet med årsagen til revnedannelserne.

Om årsagen har skønsmanden bl.a. anført:

'Ja, revner og bevægelser i vægkonstruktionen har også årsag i fastgørelsen mellem eternitpladerne, samlingen mellem de enkelte vægelementer.

Revnerne viser sig systematisk, hvor der er en samling i eternitpladerne og samtidig en samling mellem de enkelte vægelementer.

Eternitpladerne er skruet til de enkelte facadeelementer med fladhovede, skruer (med et diameter tværsnit på 4-5 mm). Denne samling vurderes umiddelbart konstruktivt ok.

De enkelte elementer er som tidligere beskrevet angiveligt leveret på pladsen i de her ca. 1,2 m brede elementer, hvor eternitpladen har været monteret fra værkstedet. Man har så monteret vægelementet, og efterfølgende monteret den indvendige krydsfinerplade på dampspærren.

Samlingen mellem de enkelte elementer er udført ved et skråsøm (med firkantet tværsnit på ca. 3-4 mm) fra det ene element til det andet, via fugen mellem elementerne. Skråsøm er konstateret monteret pr. ca. 0,5-1,0 m. Denne samling vurderes ikke i stand til at kunne overføre naturlige bevægelser i væggen pga. fugt og varme – i forhold til den udvendige beklædning med murstensskaller.

Den indvendige krydsfiner er efterfølgende sømmet (med skudsøm med en diameter på ca. 2 mm) pr. ca. 0,2-0,3 m uden på en dampspærre ved alufolie. Denne samling vurderes umiddelbart konstruktivt ok.

Krydsfinerpladen er monteret forskudt hen over vægelementernes samling, altså fra det enkelte vægelements midterstolpe til det næste vægelements midterstolpe – men vil ikke kunne fastholde vægelementerne for fugtbetingede bevægelser.

I forhold til utætheder i dampspærren er der ud over det tidligere omtalte enkelte sted med begyndende råddannelse ikke konstateret egentlige fugtskader pga. dampspærren – i forhold til at det er en alu-folie monteret ved bygningens opførelse.

Alu-folien anses ikke egnet som dampspærre i dag, ligesom der i dag vil være betydeligt større krav til at dampspærrens montering i forhold til overlæg, klemte og fugede samlinger, tape mm. Alufoliens utilstrækkelighed (som vi kender det i dag), sammen med den relativt tynde konstruktion, med væsentlige kuldebroer i form af uisolerede træelementer samt den utilstrækkelige samling mellem de enkelte væg-elementer vurderes tilsammen at have givet så store bevægelser i væggen, at der er opstået revner i den udvendige beklædning som konstateret.'

Skønsmanden har derudover fremlagt et udbedringsforslag udarbejdet af [murerfirmaet]. [Murerfirmaet] har i den forbindelse udarbejdet et prisoverslag på det udvendige arbejde.

Prisoverslaget lyder på 725.000 kr. inkl. moms.

Af skønsmandens supplerende erklæring om det økonomiske udbedringsforslag fremgår det bl.a.:

'Økonomisk udbedringsforslag fremgår af:

- *Erklæringsbilag 06, overslag udvendig udbedring*

Udbedringsforslaget er udformet i samarbejde ... Facadepudssystem, der anbefaler, at man nedtager såvel murstensskaller som eternitplader og laver en ny opretning/lægtekonstruktion på hele facaden, som efterfølgende afsluttes med en pudset facade.

Udbedringen omfatter også kældervægge, da en naturlig afgræsning for facaden vurderes at være sokkelkanten.

Indvendig udbedring vurderes primært at dreje sig om vægge i stuerne i stueetagen, hvortil der anbefales afsat ca. kr. 50.000,- ekskl. moms for en opretning og ny overflade.

En samlet overslagspris for udbedring skønnes således vurderet at kunne beløbe sig til ca. kr.:

Udvendig udbedring: 580.000,-

Indvendig udbedring: 50.000,-

Uforudseelige udgifter: 70.000,-

I alt, ekskl. moms: 700.000,-'

På baggrund af ovenstående, er vi Topdanmark Administration, på vegne af Garantifonden, indstillet på, at erstatningen kan opgøres på baggrund af den samlede overslagspris på 875.000 kr. inkl. moms, som Skønsmanden har lagt til grund for hans økonomiske udbedringsforslag fremlagt ved den supplerende erklæring.

Hertil skal vi gøre opmærksom på, at der af klagerens tidligere forsikringsvilkår punkt 5, om erstatningsopgørelse, bl.a. fremgår:

'5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadestidspunktet vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Der afskrives i erstatningsbeløbet som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der fremgår af 'Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele'.

Under afsnittet afskrivning i klagerens tidligere vilkår fremgår det bl.a.:

'Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag.

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og ind-dækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre), finder nedenstående tabeller alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettiget forhold.

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejds løn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Forholdet bliver anmeldt til Topdanmark Administration ved mail af 29. marts 2017. Huset er opført i 1972, og det er vores opfattelse, at facaden er den oprindelige fra opførelsen. Vi skal herefter gøre det gældende, at vi mener at den del af arbejdet der relaterer sig til demontering og genmontering af facaderne, skal afskrives efter tabel D, med en alder på 45 år ved anmeldelsestidspunktet.

Vi lægger til grund, at der både er tale om sandsten og eternitplader, som efter vores opfattelse, er med asbest, henset til alderen på bygningsdelen. Begge bygningsdele fremgår af afskrivningstabellerne og afskrives efter tabel D.

For så vidt angår de arbejder, kan vi således tilbyde at erstatte op til 63%.

Såfremt klageren ønsker at gøre brug af det, af Skønsmanden, fremlagte overslagstilbud fra [murerfirmaet], skal vi bede klageren om at få muren til udspecificere tilbuddet, så vi har mulighed for at opgøre erstatningen på baggrund af overslagstilbuddet.

Alternativt vil vi bede vores taksator om at opgøre erstatningen på baggrund af det fremlagte overslagstilbud.

Som udgangspunkt mener vi, at udbedringen af det ovenfor anførte, ikke berettiger til udgifter forbundet med genhusning. Størstedelen af udbedringen skal udføres udefra, skønsmanden har derudover vurderet, at udgifterne der relaterer sig til det indvendige arbejde andrager 50.000 kr. ekskl. moms, og omhandler '... en opretning og ny overflade...', vi er usikre på, hvilke arbejder skønsmanden mener der skal til for at udføre dette arbejde, og vi skal derfor bede klageren om at indhente og fremsende specificeret tilbud på de indvendige arbejder, så vi kan danne os et overblik over helt præcist hvad disse arbejder kræver og indebærer. Når vi har modtaget udspecificeret tilbud på de indvendige arbejder, vil vi komme med vores endelige stillingtagen hertil. Derudover skal vi gøre opmærksom på, at vi ikke dækker udgifter til de indvendige arbejder, der går ud-

Ankenævnet for Forsikring

6.

92689

over beløbet på de 50.000 kr. ekskl. moms, idet Skønsmanden har vurderet, at arbejdet kan gøres for 50.000 kr. ekskl. moms, og at der ligeledes er afsat 70.000 kr. ekskl. moms til uforudsete udgifter."

I breve af 29/10 2020, 20/11 2020, 11/12 2020, 12/1 2021, 17/2 2021, 4/3 2021 og af 28/4 2021 er parterne kommet med yderligere bemærkninger til sagen, som er forelagt for nævnet.

Garantifonden v/Topdanmark Administration har herefter i brev af 15/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Her er en tilbagemelding på klagerens advokats seneste indlæg, som vi læser som et overordnet spørgsmål om, hvad Garantifonden på det foreliggende grundlag kan tilbyde af erstatning til klageren og på hvilke betingelser, der kan ske udbetaling.

Vi har tidligere bedt klageren om at specificere de tilbud, klageren har indhentet, men vi har ikke modtaget svar herpå.

Derfor har vi opgjort erstatningen skønsmæssigt fordelt på de enkelte bygningsdele/materialer i forhold til den tidligere forsikrings vilkårs regler om afskrivning. Se nedenfor.

Om dækningen kan vi overordnet oplyse:

Vi har anerkendt, at der er dækningsberettigende forhold ved facadebeklædningen på den tidligere forsikrede bygnings 1.sals facade (over kælderen). I den forbindelse har vi tilbudt, at erstatningen opgøres på baggrund af arbejderne med ændring af facadebeklædningen, samt nødvendig tilretning/opretning af lægtekonstruktionen på hele facaden. Endvidere omfattes arbejder ved indvendige side af ydervægge i stuerne på 1. salen i form af opretning og ny overflade. Dertil har vi anerkendt, at ændringen også omfatter facadebeklædningen på kælderdel over terræn og sokkel. Tidligere har vi også tilbudt, at der i erstatningen ikke skal ske fradrag for udgifterne til udbedringen af de forhold, der er nævnt i tilsandsrapporten.

Vi mener, at en erstatningsopgørelse der tager udgangspunkt i udgifterne til at etablere pudsede facadeplader, er tilstrækkelig i henhold til den vilkårene for den tidligere forsikring.

På baggrund af skønserklæringens udbedringsforslag og de tilbud klageren har indhentet, kan vi opgøre udgiften til de dækningsberettigende arbejder til:

1. Udvendige arbejder:

Sandstensskaller på eternit 1. salen, samt sålbænke

- Afmontering
- Bagmur/træskelet rettes til
- Montering af facadeplader m.m.
- Pudsning og filsning af facadeplader
- Bortskaffelse/oprydning
- Stillads
- Byggestrøm
- Lamper og stikkontakter udvendigt

Det er vores taksators vurdering, at ovennævnte arbejder er indeholdt delvist i tilbud af 11/2 2021 på 496.875 kr. (mail), delvist i brev 11/2 2021 på 25.625 kr. (brev fra elinstallatør) samt tilbud nr. ... på 210.571,12 kr.

Taksator har skønsmæssigt fastsat, at udgifterne til arbejderne udgør: 565.987,80 kr. med moms.

I og med at sandstensskallerne ikke er direkte nævnt i vilkårenes tabel 1 om vægkonstruktion, skal der ikke ske fradrag for afskrivning i udgifterne til disse arbejder.

Kældermur

- Afmontering af natursandsten
- Montering af facadeplader m.m.
- Pudsning og filsning af facadeplader
- Bortskaffelse/oprydning
- Byggestrøm

Det er vores taksators vurdering, at ovennævnte arbejder er indeholdt delvist i tilbud af 11/2 2021 (mail). Brev 11/2 2021 (brev fra Elinstallatør).

Det er vores taksators vurdering, at ovennævnte arbejder udgør: 158.541,70 kr. med moms.

I og med at natursandsten er direkte nævnt i vilkårenes tabel 1 om vægkonstruktion, skal der ske fradrag for afskrivning i udgifterne til disse arbejder i henhold til tabel D. Fra bygningens opførelse i 1972 til anmeldelsestidspunktet i 2017 er gået 45 år, hvilket berettiger til en erstatning på 63 pct. Udgifterne til arbejderne efter fradrag for afskrivning udgør herefter: 99.881,25 kr.

2. Indvendige arbejder

Som vi forstår tilbuddet af 13/2 2021 på 131.530,06 kr. angår det indersiden af alle ydervægge på 1. salen. Imidlertid angår udbedringen kun den indvendige side af ydervægge i stuerne, jf. beskrivelsen i vores brev af 9/10 2020.

Det er vores taksators vurdering, at der ikke er fremkommet oplysninger, der giver grundlag for at fravige skønsmændens vurdering af, at arbejderne med udskiftning af beklædningen indvendigt på ydervæggene i stuerne udgør 50.000 kr. med moms. Arbejderne udgør:

- Afmontering af eksisterende beklædning
- Montering af ny beklædning
- Elinstallationer reetableres
- Maler
- Bortskaffelse/oprydning
- Byggestrøm

Vi fastholder herefter, at det kun er 50.000 kr., der vil indgå i erstatningsopgørelsen for disse arbejder.

Henset til ydervæggens opbygning mener vi, at der ikke er grundlag i vilkårene for at fradrage afskrivning i udgifterne til arbejderne med den indvendige beklædning.

3. Selvrisiko

For den tidligere forsikring gælder en selvrisiko på 5.000 kr. Imidlertid gælder der en særlig selvrisiko på 20.000 kr. i selvrisiko i Garantifonden, jf. Bekendtgørelse af lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber § 5a, stk. 2.

4. Opgørelse

På baggrund af det ovenfor anførte kan vi for udgifterne til arbejderne med sandstensskaller, kældervæg og indvendige vægge i stuerne tilbyde at udbetale op til: 695.869,05 kr. beregnet således:

+565.987,80 kr.

+99.881,25 kr.

+50.000,00 kr.

-20.000,00 kr.

I alt 695.869,05 kr.

5. Betingelser for udbetaling

Som gældende for alle dækningsberettigende forhold i denne sag – hvis udgifterne til udbedringen af de angivne forhold – mod forventning – måtte blive højere end forudsat i ovenstående erstatningsopgørelser, f.eks. på grund af eventuelle merarbejder, skal det understreges, at vi i givet fald kun afholder omkostninger til rimelige og nødvendige merudgifter i forbindelse med udbedringen.

Det skal samtidig understreges, at disse eventuelle merudgifter, kun i givet fald dækkes efter forudgående aftale med os. Vi skal derfor underrettes inden disse arbejder påbegyndes/udføres, og den nye erstatning skal herefter godkendes og i givet fald opgøres af os. Bliver udgifterne til udbedringen af det dækningsberettigende forhold mindre end det opgjorte, kan der kun ske udbetaling af dette mindre beløb.

Samtlige beløb kan i givet fald kun udbetales til den tidligere forsikringstagers – [klageren] – NemKonto, og kun såfremt hun dokumenterer over for os, at udbedringen af de angivne forhold er foretaget, og at hun har afholdt udgifterne i den forbindelse. Hun skal i den forbindelse fremsende kopi af faktura til os som dokumentation. Der tages forbehold for, at det er nødvendigt at besigtige bygningen. Der henvises til den tidligere forsikrings vilkår, punkt 5.

Tidligere forsikringstager skal selv sørge for udbedringen af forholdene, og skal derfor selv enterere med sine egne håndværkere.

Vi kan i givet fald kun udbetale i henhold til ovennævnte opgørelser.

Beløbene angivet er alle inklusive moms."

Klagerens advokat har i brev af 18/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget to faglige vurderinger der siger, at forholdet ikke kan henføres til nogle af tabellerne."

Ankenævnet for Forsikring

9.

92689

I brev af 6/7 2021 er klagerens advokat kommet med yderligere bemærkninger til sagen, som er forelagt for nævnet. Garantifonden v/Topdanmark Administration har herefter i brev af 16/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det er nu oplyst, at der for så vidt angår kælderdelene, også er tale om kalksandsstensskaller som facadebeklædning.

Som vi beskrev i vores forrige indlæg, er det vores opfattelse, at der ikke skal ske fradrag for afskrivning i udgifterne til arbejderne med kalksandsstensskaller.

Vi forudsætter, at udgifterne til arbejderne med de omhandlede dele af kælderydervæggen på det foreliggende grundlag ikke vil udgøre et større beløb, end det klageren har indhentet tilbud på. Som nævnt i forrige indlæg har vores taksator skønsmæssigt fastsat udgifterne til arbejderne med elinstallationen, idet det tilbud klageren har fremlagt, også vedrører arbejder indvendigt. Med henvisning til vores forrige indlæg opgør vi udgifterne til el-arbejdet til 17.083,33 kr.

På baggrund af det ovenfor anførte samt forrige indlæg kan vi for udgifterne til arbejderne med sandstensskaller, kældervæg og indvendige vægge i stuerne tilbyde at udbetale optil: 754.529,50 kr. beregnet således:

Udvendige arbejder 724.529,50 Kr.

Indvendige arbejder 50.000,00 Kr.

Selvrisiko -20.000,00 Kr.

I alt 754.529,50 Kr.

...

Endelig skal vi venligst høre, om klageren er tilfreds med ovennævnte opgørelse, så klagesagen kan afsluttes?"

Klagerens advokat har i brev af 2/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Den 17. august 2021 blev der foretaget en genbesigtigelse på ... hvor [skønsmanden] deltog. [Skønsmanden] har herefter udformet et nyt notat samt skitse omhandlende, at udbedring vedrører hele huset."

Garantifonden v/Topdanmark Administration har i brev af 20/9 2021 til nævnet bl.a. anført:"Vi lægger til grund, at klageren er utilfreds med vores erstatningsopgørelse, for så vidt angår udgiften til de indvendige arbejder.

Klageren har nu fremlagt notat fra skønsmanden, der tilsyneladende vurderer forholdene ved de indvendige vægge ud fra, hvad en fagmand burde have opdaget. Det er dog ikke helt klart for os, hvad det har af relevans for sagen.

Skønsmandens beskrivelser af de indvendige vægge bidrager ikke til at klarlægge, om den tidligere forsikrings vilkårs betingelser for dækning skulle være opfyldt. Vi mener herefter, at de fremlagte bilag skal tillægges begrænset – om nogen – bevismæssig værdi.

Efter en gennemgang af sagen kan vi dog meddele, at vi vil opgøre erstatningen for de indvendige arbejder på baggrund af det tilbud, klagerens advokat tidligere har fremsendt. Det betyder med andre ord, at vi opgør erstatningen for de indvendige arbejder op til 131.530,06 kr. på baggrund af tilbuddet af 13/2 2021. Det betyder også, at vi i tillæg hertil opgør dækningen for udgifterne til el-arbejder (i alt) op til: 25.625 kr., jf. elinstallatørens brev af 11/2 2021.

For betingelser for udbetaling i øvrigt henviser vi til vores forrige breve af 15/5 og 16/7 2021.

Endelig skal vi venligst høre, om klageren er tilfreds med ovennævnte opgørelse, så klagesagen kan afsluttes?"

Klagerens advokat har i brev af 21/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Som advokat for [klageren] (herefter forsikringstager), skal jeg anmode Ankenævnet for Forsikring om, at forsikringstagers udgifter til advokatbistand dækkes med kr. 100.000 ekskl. moms af Gable Insurance v/Husejernes Forsikring v/Topdanmark Forsikring A/S (herefter selskabet), i sagen med Ankenævnet for Forsikrings sagsnummer 92689. Endvidere skal jeg anmode om, at forsikringstagers omkostninger til sagkyndig bistand og syn og skøn dækkes med kr. 33.930,00.

Baggrunden for dette er, at selskabets håndtering af sagen har medført, at forsikringstager har været nødsaget til søge sagkyndig bistand og advokatbistand i sagen. Selskabet afviste indledningsvist at yde forsikringsdækning, og det har herefter været nødvendigt for forsikringstager at foretage en række sagsskridt, for at opnå forsikringsdækning. I den forbindelse har juridisk bistand været absolut nødvendig for forsikringstager, hvilket kommer til udtryk i nedenstående resume over det lange og komplicerede sagsforløb. Der anmodes om dækning af forsikringstagers advokatomkostninger, både under sagen hos Ankenævnet for Forsikring og under skønssagen.

Sagsfremstilling

Efter overtagelsen af forsikringstagers ejendom beliggende på ... i foråret 2015, blev forsikringstager opmærksom på en omfattende mængde revner i ejendommens facader hele vejen rundt om ejendommen, samt buler flere steder på ejendommens vægge, både inde og ude.

Forsikringstager anmeldte skaderne til Topdanmark Administration under garantiordningen (selskabet) den 29. marts 2017 og modtog kvittering for anmeldelse den 2. maj 2017. Selskabet afviste indledningsvist forsikringsdækning med henvisning til, at sagen var forældet. ... udarbejdede skaderapport af 30. maj 2017, hvori det blev vurderet, at forholdet vedrørende revnedannelser i facaderne ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.1. Der er anført følgende i afslaget:

'Du er i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at der er revnedannelser i fuger flere steder. I tilstandsrapporten bliver der ligeledes gjort opmærksom på, at revnedannelserne skyldes forskydning som følge af temperaturforskelle og at det ikke har betydning for bæreevnen. Det er vores vurdering, at årsagen til revnedannelserne er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og du har på baggrund af denne beskrivelse haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang samt betydning i betragtning.'

Forsikringstager indhentede erklæring af 6. juni 2017 fra en bygningssagkyndig og klagede ved mail af 10. juli 2017 over afgørelsen og vedlagde sin klage erklæring af 6. juni 2017 fra en bygningssagkyndig, der havde udarbejdet denne efter forudgående besigtigelse af ejendommen.

Selskabet fastholdt afgørelsen i mail af 24. august 2018.

Forsikringstager fremsendte erklæring af 20. oktober 2017 fra arkitekt ..., der under besigtigelse på ejendommen konstaterede råd i konstruktionen og vandindtrængning i revnerne i ydervæggen, og anmodede selskabet om at revurdere afslaget.

Selskabet henviste ved e-mail af 24. oktober 2017 forsikringstager til at anmelde forholdene under sin husforsikring og anførte herved følgende:

'Husforsikringen går forud for ejerskifteforsikringen på rådskeer. Når du har anmeldt og fået en tilbagemelding fra din husforsikring, er du velkommen til at kontakte os igen, såfremt vi yderligere skal indover. Vi kan på nuværende tidspunkt ikke tage endelig stilling til ejerskifteforsikringens evt. part i det, før der foreligger en afklaring fra husforsikringen. Jeg kan derfor hverken be- eller afkræfte, hvorvidt vi fastholder vores afgørelse.'

Forsikringstager anmodede på ny selskabet om at revurdere afslaget og skrev til støtte herfor følgende i e-mail af 30. december 2017:

'Kære [selskabets medarbejder].

Jeg har modtaget vedhæftede afslag af 11. december 2017 fra [husforsikringen] på dækning af rådskeer under min husforsikring. Taksator ... fotos fra besigtigelsen vedhæftes tillige.

I lighed med [arkitekten] konstaterede [husforsikringens taksator] også råd i fodremmene. I forbindelse med sin besigtigelse fjernede [husforsikringens taksator] dele af isoleringen og konstaterede endvidere vandindtrængning ved samlingerne i eternitpladerne ved dobbeltstolperne. De tidligere beskrevne lodrette revner i ydervæggen rundt om hele huset befinder sig ud for disse samlinger i eternitpladerne.

Med de konstaterede udbøjninger i ydervæggene, lodrette revnedannelser i klimaskærmen og råd i bygningens fodremme, der skyldes kondens i konstruktionen som følge af for stor diffusionstæthed i eternit pladerne samt vandindtrængning i klimaskærmen, har jeg godtgjort både skader, herunder følgeskader, samt nærliggende risiko for yderligere skader, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig eller god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Jeg henviser særligt til [arkitektens] rapport af 20. oktober 2017 og til vedhæftede rapport fra [husforsikringens taksator] af 11. december 2017.

Det er oplagt, at de nævnte forhold er ubeskrevet/klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Jeg imødeser jeres afgørelse på det nu foreliggende grundlag.'

Efter fornyet besigtigelse fastholdt selskabet afslaget i en opfølgende skaderapport af 27. februar 2018 og anførte nu som begrundelse, at årsagen til de opståede revnedannelser vurderedes at

skyldes temperatur – og fugtbetingede bevægelser i konstruktionen i kombination med den aktuelle opbygning af ydervæggene. Selskabet anførte blandt andet følgende i sin afgørelse:

'Det er vores vurdering, at forholdet vedr. revnedannelser i facaderne generelt ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.1. Du er i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at der er revnedannelser i fuger flere steder. I tilstandsrapporten bliver der ligeledes gjort opmærksom på, at revnedannelserne skyldes forskydning som følge af temperaturforskelle og at det ikke har betydning for bæreevnen. Da det kun er bemærket der er revnedannelser i fugerne og de reelt også er i skallerne er det vores vurdering af udbedring eller udskiftning af de revnede skaller er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.
...'

Forsikringstager indbragte sagen for Ankenævnet for Forsikring den 20. juli 2018 og gik herefter til advokat. Advokat ... indtrådte i sagen d. 27. september 2018.

Selskabet påstod i sine bemærkninger af 24. september 2018 sagen afvist under henvisning til forældelse og gjorde i øvrigt gældende om det materielle, at de på forsikringstagers ejendom forfundne revnedannelser er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Som følge af disse anbringender rekvirerede forsikringstagers advokat en byggeteknisk vurdering. Bygningsingeniør ... besigtigede ejendommen og udarbejdede rapport herfra af 17. oktober 2018, hvori det blandt andet er konkluderet, at den aktuelle skade på ingen måde beskrives retvisende i tilstandsrapporten, og at forbrugeren ikke bliver tilstrækkeligt advaret og informeret om hverken årsag, omfang eller alvoren af denne skade.

På den baggrund og med anbringender vedrørende formalitetsindsigelsen fastholdt forsikringstager ved sit indlæg til Ankenævnet for Forsikring af 21. oktober 2018, at selskabet skulle yde dækning.

Selskabet foreslog i e-mail af 20. februar 2019 afholdelse af udenretligt syn og skøn.

Efter skriftveksling om udformning af skønstema og besigtigelse med deltagelse af parternes advokater afgav skønsmanden erklæring af 14. december 2019, hvori det blandt andet er vurderet, at skadesvurderingen på K1, for så vidt angår stueetagen, er en fejlvurdering og burde have været en K3, der ville kunne give skader på den bagvedliggende trækonstruktion – eller måske endda en UN, hvis der havde været tvivl om revneårsagen.

Selskabet bemærkede hertil blandt andet følgende i indlæg af 14. februar 2020:

'...

Det fremgår på intet tidspunkt i skønserklæringen, at skønsmanden i hans vurdering om skadesvurderingen i tilstandsrapporten har medtaget det faktum, at den bygningssagkyndige har foretaget skadesvurderingen 5 år tidligere, og at facadernes tilstand alene på denne baggrund bliver forværret, idet der netop i tilstandsrapporten bliver oplyst om, at der må påregnes at der løbende skal udføres reparationer af murværkets fuger.

I erstatningsopgørelsen vil vi derfor gøre det gældende, at revnerne i facaderne nu i 5 år har stået uberørt hen, og at vi i denne forbindelse mener at følgeskaderne og skadernes omfang i det hele taget er blevet forøget.

Om en erstatningsopgørelse

Før vi overhovedet kan fremkomme en beskrivelse af omfanget af de arbejder, vi mener vi kan tilbyde udgifterne dækket til nærmere, mener vi, at årsagen til revnerne og udbulingerne i facadekonstruktionen skal undersøges nærmere., idet vi fortsat mener, at årsagen til revnerne ikke er fastlagt.

Vi mener, at skønsmanden i skønserklæringen ikke har formået at komme med et endegyldigt eller konkretiseret svar på årsagerne af revnerne.

...

Vi mener derfor, at facadernes tilstand i dag bl.a. er et udtryk for, at klageren ikke på noget tidspunkt efter overtagelsen har vedligeholdt facaderne eller repareret forholdet beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi mener derfor fortsat, at den endelige årsag til revnerne skal undersøges. Vi mener, at det skal undersøges om revnerne og bevægelserne i konstruktionen kan have årsag i stolper og eternitpladernes fastgørelse. Vi er indstillet på, at vi på vegne af Garantifonden bekoster udgiften til en undersøgelse der kan belyse årsagen til revnerne og udbulingerne i facadekonstruktionen. Når vi er kommet årsagen nærmere, kan vi med fradrag for bemærkningerne i tilstandsrapporten komme med en arbejdsbeskrivelse af det omfang, vi på vegne af Garantifonden mener vi kan tilbyde udgifterne til.

Vi er indstillet på at opføre en erstatning, som klager herefter kan bruge som en 'tilskud' til ændring af facadernes ydervægge, såfremt klageren ønsker en anden løsning end de eksisterende sandkalkstensskaller.'

Efter yderligere skriftveksling om udformning af supplerende spørgsmål og besigtigelse afgav skønsmanden herefter supplerende erklæring af 10. september 2020, hvori årsagerne til revnedannelserne blev uddybende beskrevet. Overslagsprisen for udvendig udbedring blev skønnet at beløbe sig til 580.000 kr. ex. moms, for indvendig udbedring til 50.000 kr. ex. moms og uforudsete udgifter 70.000 ex. moms, i alt 700.000 kr. ex. moms.

Selskabet anførte herefter i indlæg af 9. oktober 2020 at være indstillet på at opføre erstatningen på baggrund af den samlede overslagspris på 875.000 kr. inkl. moms men anførte videre:

'...

Hertil skal vi gøre opmærksom på, at der af klagerens tidligere forsikringsvilkår punkt 5, om erstatningsopgørelse, bl.a. fremgår:

'5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som en nyværdierstatning. Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadetidspunktet vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Der afskrives i

erstatningsbeløbet som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningsmodeller, der fremgår af 'Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele'.

Under afsnittet afskrivning i klagerens tidligere vilkår fremgår bl.a.:

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele.

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag.

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagskonstruktion, vinduer og yderdøre), finder nedenstående tabeller alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettiget forhold.

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast. Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Forholdet bliver anmeldt til Topdanmark Administration ved mail af 29. marts 2017. Huset er opført i 1972, og det er vores opfattelse, at facaden er den oprindelige fra opførelsen. Vi skal herefter gøre det gældende, at vi mener at den del af arbejdet, der relaterer sig til demontering og genmontering af facaderne, skal afskrives efter tabel D, med en alder på 45 år ved anmeldelsestidspunktet. Vi lægger til grund, at der både er tale om sandsten og eternitplader, som efter vores opfattelse, er med asbest, henset til alderen på bygningsdelen. Begge bygningsdele fremgår af afskrivningstabellerne og afskrives efter tabel D. For så vidt angår de arbejder, kan vi således tilbyde at erstatte op til 63 %.

...

Størstedelen af udbedringen skal udføres udefra, skønsmanden har derudover vurderet, at udgifterne der relaterer sig til det indvendige arbejde andrager 50.000 kr. ekskl. moms og omhandler '... en opretning og ny overflade'...'. Vi er usikre på, hvilke arbejder skønsmanden mener der skal til for at udføre dette arbejde, og vi skal derfor bede klageren om at indhente og fremsende specificeret tilbud på de indvendige arbejder, så vi kan danne os et overblik over helt præcist hvad disse arbejder kræver og indebærer.

...'

Herefter opstod der uenighed mellem parterne om, hvad facadebeklædningen bestod af, samt hvorvidt konstruktionen kunne henføres til tabel D.

I indlæg af 14. januar 2021 anførte selskabet supplerende om de indvendige arbejder, at arbejderne vedrørende de indvendige arbejder måtte være begrænset til et minimum, idet forsikrings-tageren tidligere havde fået udbetalt en kontanterstatning i forbindelse med en tidligere anmeldt skade vedrørende flamingo på ydervæggen.

Forsikringstagers advokat indhentede og fremlagde efter selskabets ønske kontroltilbud med indlæg af 17. februar 2021 og anførte i den forbindelse bl.a. følgende:

' ...

Skønsmanden har i den supplerende erklæring uden nærmere begrundelse anført, at indvendig udbedring primært vurderes at dreje sig om vægge i stuerne i stueetagen. Det fremgår imidlertid af skønserklæringen side 3, at det ved skønsforretningen kunne konstateres:

'.., at der er systematiske revner i såvel fuger som i selve kalksandstensskallerne ude for stueetagen, ligesom der, fra såvel yderside som inderside, kunne konstateres systematiske udbøjninger af facadevægge i stueetagen.'

Eftersom skadebilledet systematisk er det samme hele vejen rundt om huset udvendigt og indvendigt, er der ikke holdepunkter for at antage, at der ikke skulle være behov for indvendig udbedring/opretning i hele stueetagen. Det indhentede tilbud på indvendig udbedring omfatter følgelig hele stueetagen.

Afslutningsvis bemærkes, at klager ikke med kontanterstatningen vedrørende monteret isoleringslag af flamingo på væggene har fået udbetalt erstatning til udførelsen af det indvendige arbejde, som ifølge skønsmanden er nødvendiggjort i nærværende sag. Skønsmanden har i skønserklæringen af 14. december 2109 vurderet, at der er behov for en opretning, og at dette arbejde indvendigt omfatter:

- Nedtagning af indvendig krydsfinerplade*
- Opretning af vægoverfladen (på træ-elementerne)*
- flytning af installationer · Montering af dampspærre*
- Montering af isoleret krydsforskalling*
- Montering af gipsplade*
- ...'*

Selskabet anførte i indlæg af 4. marts 2021 at være indstillet på at opgøre erstatningen på baggrund af de af forsikringstager indhentede tilbud og at selskabet som tidligere oplyst ville gøre afskrivninger gældende, hvorfor tilbuddene skulle udspecificeres i forhold til udgifter til materialer og de forskellige arbejder indeholdt i tilbuddene.

Selskabet opgjorde erstatningen skønsmæssigt i indlæg af 15. maj 2021 til i alt 695.869,05 kr. inkl. moms. Selskabet oplyste nu, at der ikke skal ske fradrag for afskrivning vedrørende udvendige arbejder på 1. salen, idet sandstensskallerne ikke er direkte nævnt i vilkårenes tabel 1, og at der henset til ydervæggens opbygning heller ikke er grundlag for at fradrage afskrivning i udgifterne til arbejderne med den indvendige beklædning. Om de indvendige arbejder anførte selskabet følgende:

'Som vi forstår tilbuddet af 13/2 2021 på 131.530,06 kr. angår det indersiden af alle inder-vægge på 1. salen. Imidlertid angår udbedringen kun den indvendige side af ydervæggene i stuerne, jf. beskrivelsen i vores brev af 9/10 2020.

Det er vores taksators vurdering, at der ikke er fremkommet oplysninger, der giver grundlag for at fravige skønsmandens vurdering af, at arbejderne med udskiftning af beklædningen indvendigt på ydervæggene i stuerne udgør 50.000 kr. med moms.

...'

Selskabet opgjorde omkostningerne til de dækningsberettigede arbejder på følgende vis:

Udvendige arbejder:

Sandstensskaller på eternit 1. salen, samt sålbænke

Ankenævnet for Forsikring

16.

92689

- Afmontering
- Bagmur/træskelet rettes til
- Montering af facadeplader m.m.
- Pudsning og filsning af facadeplader
- Bortskaffelse/oprydning
- Stillads
- Byggestrøm
- Lamper og stikkontakter udvendigt

Selskabets taksators skøn, kr. 565.987,80 inkl. moms

Kældermur

- Afmontering af natursandsten
- Montering af facadeplader m.m.
- Pudsning og filsning af facadeplader
- Bortskaffelse/oprydning
- Byggestrøm

Selskabets taksators skøn, kr. 158.541,70 inkl. moms.

Fradrag for afskrivning i udgifterne, da natursandsten er nævnt i tabel 1 om vægkonstruktion iht. tabel D samt erstatning på 63 %, da bygningen er 45 år gammel, hvorefter udgifterne til arbejderne efter fradrag for afskrivning udgør kr. 99.881,25 inkl. moms.

Indvendige arbejder:

- Afmontering af eksisterende beklædning
- Montering af ny beklædning
- Elinstallationer reetableres
- Maler
- Bortskaffelse/oprydning
- Byggestrøm

Selskabets taksator tilslutter sig i sit skøn skønsmandens vurdering på kr. 50.000 inkl. moms.

Selvrisiko:

20.000 kr.

Selskabets opgørelse:

Sandstensskaller på eternit og sålbænke	565.987,80 kr.
Kældermur	99.881,25 kr.
Indvendige arbejder	50.000,00 kr.
Selvrisiko	- 20.000 kr.
I alt	695.869,05 kr.

Da der var uenighed om hvilken tabel forholdet kunne henføres til, samt hvad facadebeklædningen bestod af, kontaktede forsikringstager [bygningssagkyndige 2] og skønsmanden henholdsvis den 5. maj og 26. maj 2021. Begge konstaterede, at konstruktionen ikke kunne henføres under nogle af tabellerne eller SBI's levetider for bygningsdele fra 2012, jf. bekendtgørelse om dæk-

ningsomfang for ejerskifteforsikringer, og at der for så vidt angår facadebeklædningen, er tale om kalkstensskaller.

Den 16. juli 2021 opgjorde selskabet udgifterne til de dækningsberettigede arbejder på følgende vis:

Udvendige arbejder	724.529,50 kr.
Indvendige arbejder	50.000,00 kr.
Selvrisko	- 20.000 kr.
I alt	754.529,50 kr.

Forsikringstagers advokat forelagde spørgsmålet om de indvendige arbejder til skønsmandens supplerende bemærkninger, og skønsmanden udfærdigede notat herom af 23. august 2021, hvoraf fremgår:

'Indvendige skævheder

Indvendige vægge blev gennemgået og kontrolleret med 2 m retstok, for verificering af, hvor skævheder i facadevægge går igen i indvendig overflade.

Som det fremgår af vedlagte skitse kunne der konstateres skævheder på facadevægge på alle indvendige overflader.

På indvendig side af facadevægge i det ene værelse samt i badeværelset kunne der konstateres udført en indvendig efterisolering (se skitse), der ligeledes fremstår skæv i et lignende mønster som de øvrige. Den indvendige efterisolering vurderes ikke at have indeholdt en opretning.

Opretningsøkonomi

Såfremt alle indvendige vægge oprettes som beskrevet i de foreliggende tilbud fra henholdsvis tømrer, vvs, el og maler vurderes priser herfor godt at kunne beløbe sig til de angivne priser. Det anbefales dog, at man får prisniveauet kontrolleret ved indhentning af kontrolpris.

Indvendig opretning i henhold til skønserklæringer

I skønserklæringer er der kun anbefalet opretning i stuerne mod haven.

Skævheder konstateret indvendig på mindre vægstykker, som f.eks. mod facaden mod vejen, bag faste skabe, og ved indvendige efterisoleringer vurderes at have årsag i problematikken omkring udbulinger på facadekonstruktionen. Men i forhold til en almindelig besigtigelse af fagmand vurderes skævhederne i ovennævnte vægstykker i sig selv ikke at burde have vækket bekymring i forhold til, hvad der kan forventes af skævheder i tilsvarende bygninger.

Det vurderes fortsat primært at være vægge i stuerne mod haven, der har et skævhedsmønster der burde være opdaget af en fagmand, hvorfor det i skønserklæringer kun er her, der er foreslået udbedring.

Det må dog efter denne indvendig kontrol konstateres at skævheder fra de konstaterede udbulinger i facadekonstruktionen kan genfindes i alle vægfelter som skitseret, og vurderes at have primær årsag i de konstaterede udbulinger i facadekonstruktionen.

...'

Selskabet havde følgende bemærkninger hertil i indlæg af 20. september 2021:

'...

Vi lægger til grund, at klageren er utilfreds med vores erstatningsopgørelse, for så vidt angår udgiften til de indvendige arbejder.

Klageren har nu fremlagt notat fra skønsmanden, der tilsyneladende vurderer forholdene ved de indvendige vægge ud fra, hvad en fagmand burde have opdaget. Det er dog ikke helt klart for os, hvad det har af relevans for sagen.

Skønsmandens beskrivelser af de indvendige vægge bidrager ikke til at klarlægge, om den tidligere forsikrings vilkårs betingelser for dækning skulle være opfyldt. Vi mener herefter, at de fremlagte bilag skal tillægges begrænset – om nogen – bevismæssig værdi.

Efter en gennemgang af sagen kan vi dig meddele, at vi vil opgøre erstatningen for de indvendige arbejder på baggrund af de tilbud, klagerens advokat tidligere har fremsendt. Det betyder med andre ord, at vi opgør erstatningen for de indvendige arbejder op til 131.530,06 kr. på baggrund af tilbuddet af 13/2 2021. Det betyder også, at vi i tillæg hertil opgør dækningen for udgifterne til el-arbejder (i alt) op til: 25.625 kr., jf. elinstallatørens brev af 11/2 2021.

...'

Behov for advokatbistand og teknisk bistand

Opsummerende startede selskabet med at afvise dækning helt, hvorefter selskabet gradvist har anerkendt dækning. Senest har selskabet nu tilbudt op til kr. 861.684,56 inkl. moms. Jeg skal venligst anmode selskabet præcisere hvad der forstås ved 'op til kr. 861.684,56'.

Selskabet har herved ikke tilbudt dækning af klagers udgifter til VVS- og malerarbejde, jf. de indhentede tilbud fremlagt med klagers indlæg af 17. februar 2021, henholdsvis 20.625 kr. og 43.125 kr. inkl. moms. Det ses ikke begrundet af selskabet, hvorfor de to fakturaer ikke dækkes. Klager fremlægger gerne dokumentation for nødvendigheden af afholdelse af disse udgifter.

Forsikringstager har således været i en situation, hvor forsikringstager indledningsvist blev mødt med af et komplet afslag, som selskabet efterfølgende – ved at tilbyde dækning – har anerkendt var uretmæssig. Sagsforløbet har været så omfattende og komplekst, at det har været absolut nødvendigt for forsikringstager at søge advokatbistand, for at få selskabet til at anerkende dækning. Eksempelvis har sagsforløbet blandt andet indeholdt syn og skøn, supplerende syn og skøn, samt et juridisk spørgsmål om forældelse. Det bemærkes, at selskabet selv har valgt at bruge ekstern advokatbistand, hvilket må ses som udtryk for, at selskabet har fundet sagen særlig omfangsrig og kompleks. Behovet for advokatbistand har efter min opfattelse alene været nødvendiggjort af selskabets forhold, herunder det indledningsvise afslag på dækning.

Jeg kan som eksempel på en tilsvarende situation henvise til Ankenævnet for Forsikrings kendelse nr. 85693. Her fandt Ankenævnet for Forsikring, at selskabet skulle anerkende, at forsikringstageren havde krav på kr. 80.000 til dækning af rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand. Nærværende sag adskiller sig fra den nævnte ved, at nærværende sag har været væsentligt mere omfattende, både tidsmæssigt og for så vidt angår sagens omfang. Eksempelvis har det i nærværende sag været nødvendigt at gennemføre syn og skøn.

I lighed med hvad der var tilfældet i Ankenævnet for Forsikrings kendelse nr. 89302 har selskabet ved anerkendelse af skaden endvidere ikke af egen drift forhøjet erstatningen med klagers udgift til tekniske undersøgelser og advokatbistand.

Selskabets afvisning har altså medført, at advokatbistand har været absolut nødvendig for forsikringstager under sagen ved Ankenævnet for Forsikring og under skønssagen. Det gøres på vegne af forsikringstager gældende, at forsikringstagers omkostninger til advokatbistand skal dækkes med kr. 100.000 ekskl. moms.

Det kan oplyses, at forsikringstagers advokat samlet har brugt cirka 290 juristtimer på sagen, der – baseret på advokatkontorets almindelige timesatser – svarer til kr. 578.703 ekskl. moms. Dækning af forsikringstagers advokatomkostninger med kr. 100.000 findes derfor ikke at være urimeligt.

Endvidere har forsikringstager afholdt følgende udgifter til sagkyndig bistand og syn og skøn:

Faktura ..., [bygningssagkyndige]: 2.250,00 kr. inkl. moms, jf. vedlagte bilag 1

Faktura ..., skønsmand ...: 14.430,00 kr. inkl. moms, jf. vedlagte bilag 2

Faktura ..., skønsmand ...: 5.250,00 kr. inkl. moms, jf. vedlagte bilag 3

Faktura ..., [bygningssagkyndige 2]: 4.000,00 kr. inkl. moms, jf. vedlagte bilag 4

Faktura ..., [bygningssagkyndige 2]: 8.000,00 kr. inkl. moms, jf. vedlagte bilag 5

Det gøres gældende, at selskabet ligeledes skal dække forsikringstagers omkostninger til sagkyndig bistand og syn og skøn med kr. 33.930,00 inkl. moms.

Ovenstående skal ses i lyset af, at selskabet indledningsvist nægtede dækning, men nu i det store hele har imødekommet forsikringstagers krav.

Risiko for prisstigninger:

Siden forsikringstager første gang anmodede om forsikringsdækning, er der sket store prisstigninger på de nødvendige udbedringsarbejder, hvilket blandt andet har medført, at forsikringstager er nødsaget til at indhente nyt tilbud i januar 2022. Det bemærkes i den forbindelse, at det meget lange sagsforløb alene skyldes forhold, der beror på selskabet. Udover de mange sagsskridt, har selskabet blandt andet besvaret forsikringstagers telefoniske henvendelse med, at selskabet alene ønsker at kommunikere via sagsportalen, hvilket ligeledes har været med til at forhale sagen.

Resultatet af det lange sagsforløb viser imidlertid, at forsikringssager faktisk har haft ret fra begyndelsen, og prisstigningerne havde således været uden betydning, hvis selskabet havde givet dækningstilsagn indledningsvist. Risikoen for de skete prisstigninger skal bæres af selskabet. Det bemærkes i den forbindelse, at forsikringstager ikke søger en erstatning, men et tilsagn om dækning af de nødvendige udbedringer, og jeg skal derfor bede Ankenævnet for Forsikring om, at der træffes afgørelse om udbedringernes omfang, ikke om pris."

Garantifonden v/Topdanmark Administration har i brev af 13/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Advokatomkostninger

Klager kræver 100.000 kr. + moms svarende til 125.000 kr. for afholdte advokatomkostninger erstattet af garantifonden.

Klager har ikke medsendt fakturaer eller timeregnskab, hvorfor kravet allerede af den grund er udokumenteret.

Spørgsmålet om forsikringsdækning for udgifter til advokat skal vurderes efter forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3 og – fordi kravet rettes mod Garantifonden for skadesforsikringsselskaber – efter § 5a og 6a i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber. Vi henviser til nævnets afgørelse 92291, hvoraf fremgår, at krav om dækning af også accessoriske krav så som krav om dækning for advokatomkostninger skal være anmeldt inden anmeldelsesfristen den 31. marts 2017, jf. lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber § 6a.

Det fremgår af sagen – og af klagers egen skrivelse af 21. december 2021 – at advokaten først indtrådte i sagen, efter sagen blev indbragt for ankenævnet. Vi er først blevet mødt med krav om dækning for advokatudgifterne ved klagers skrivelse til nævnet af 21. december 2021.

Vi påstår principalt, at klagers krav om dækning af advokatomkostninger skal afvises, da kravet ikke er anmeldt rettidigt til fonden, jf. § 6a i ovennævnte lov, men først næsten 5 år senere.

Subsidiært gør vi gældende, at klager ikke er berettiget til forsikringsdækning for det i øvrigt udo-kumenterede krav om advokatomkostninger, da kravet ikke vedrører udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, idet klager først lod sig bistå af advokat, efter sagen blev indbragt for nævnet. Vi henviser derfor også til § 23, stk. 3 i nævnets vedtægter, i henhold til hvilke hver part bærer egne omkostninger for nævnet.

Endelig bestrider vi, at det har været rimeligt og nødvendigt, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at afholde advokatomkostninger i den størrelsesorden, som klager kræver dækket. Vi bemærker, at klager efter vores oplysninger er juridisk uddannet og bestrider et job som ..., hvorfor klager efter vores opfattelse selv må formodes at have kendskab til forældelsesreglerne samt regler og praktik om syn og skøn, som ellers fremhæves af klagers advokat som begrundelse for, hvorfor det var nødvendigt med advokatbistand.

Det forhold, at Garantifonden i en periode var repræsenteret ved advokat, er ikke udtryk for sagens kompleksitet, men alene udtryk for et spørgsmål om begrænsede mandskabsressourcer i en periode efter Gables og Husejerens konkurs.

Det er korrekt, at dækning og erstatningsopgørelse er sket over en tidsperiode, men dette er sket på baggrund af de indhentede tekniske oplysninger i form af det frivillige syn og skøn for hvilket vi har afholdt samtlige udgifter.

Udgifter til teknisk bistand

Klager kræver dækket i alt 33.930 kr. i udgifter til teknisk bistand. Udgifterne angår:

Faktura ..., [bygningssagkyndige]: 2.250,00 kr. inkl. moms, jf. klagers bilag 1

Faktura ..., skønsmand ...: 14.430,00 kr. inkl. moms, jf. klagers bilag 2

Faktura ..., skønsmand ...: 5.250,00 kr. inkl. moms, jf. klagers bilag 3

Faktura ..., [bygningssagkyndige 2]: 4.000,00 kr. inkl. moms, jf. klagers bilag 4

Faktura ..., [bygningssagkyndige 2]: 8.000,00 kr. inkl. moms, jf. klagers bilag 5

Krav om dækning for afholdte tekniske udgifter reguleres af vilkårenes punkt 3.4, som lyder:

Såfremt et forhold er dækningsberettiget omfatter forsikringen tillige:
(...)

*Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og opgørelse af et dækningsberettiget forhold.
Disse udgifter dækkes kun efter forudgående aftale med Husejernes Forsikring.*

Hvorvidt et krav kan gøres gældende over for garantifonden for skadesforsikringsselskaber reguleres herudover efter § 5a og 6a i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber. Som det fremgår heraf, skal kravet være rejst inden fristen 31. marts 2017. Da vi først har modtaget kravene nu, er der allerede derfor ikke dækning herfor fra garantifonden for skadesforsikringsselskaber, jf. ovenfor.

Vi bemærker derudover, at garantifonden har afholdt ikke uvæsentlige beløb til undersøgelser af omfang og udbedringsmetode til det frivillige syn og skøn, jf. tidligere indlæg.

I tillæg til ovenstående vil vi nedenfor gennemgå de enkelte fakturaer og anføre supplerende afvisningsgrunde for de enkelte.

Ad Faktura ..., [bygningssagkyndige], kl. bilag 1

Fakturaen er udstedt den 18. august 2021 og vedrører uspecificeret møde af 1 times varighed og en halv times varighed.

Allerede fordi det ikke fremgår, hvad fakturaen angår, finder vi, at klager ikke har godtgjort at have et krav på forsikringsdækning herfor.

Ad Faktura ..., [skønsmanden], kl. bilag 2

Fakturaen er udstedt 1. september 2021 og vedrører 'Honorar vedr. mails, genbesigtigelse samt notat, samt udlæg til kopialia, befordring og lign.' Fakturabeløbet udgør i alt 14.430 kr. inkl. moms.

Det er uklart, hvad det præcis er for en genbesigtigelse og hvilket notat, der er tale om, som danner grundlag for fakturaen. Klager har derfor ikke godtgjort, at der er tale om udgifter til teknisk bistand, som det har været rimeligt og nødvendigt at afholde.

Vi gør opmærksom på, at [skønsmanden] fungerede som en af parterne i fællesskab valgt skønsmand på sagen tidligere, og at vi i vores indlæg af 12. januar 2021 til nævnet udtrykkeligt afviste, at der var behov for yderligere teknisk bistand for skønsmanden.

Ad Faktura ..., [skønsmanden], kl. bilag 3

Honorar vedr. telefonmøde og brev vedr. levetider. Datering 26. maj 2021. Udgift i alt 5.250 kr.

Vi antager, at det omtalte 'brev vedr. levetider' er den mail af 26. maj 2021, som klager har fremlagt som bilag med navn 'Faglig vurdering af [skønsmanden].pdf'. Den pågældende mail kan ikke berettige til et honorar på mere end 5.000 kr., ligesom det fremgår, at mailen og dermed vurderingen er en af to mails angående det samme spørgsmål, idet [den bygningssagkyndige] er blevet stillet samme spørgsmål om afskrivning på kalksandstensskaller.

Hertil kommer, at sagen var under behandling ved Ankenævnet for Forsikring, og at Ankenævnet er kompetent til at vurdere det pågældende afskrivningsspørgsmål, hvorfor det også af den

grund var unødvendigt under nævnsbehandlingen og uden aftale med os at afholde udgifter til en ekstern besvarelse af spørgsmålene.

Ad Faktura ..., [bygningssagkyndige 2], kl. bilag 4

Fakturaen angår 'arbejder udført af [den bygningssagkyndige] iht. ordrebekræftelsen'. Ordrebekræftelsen er ikke vedlagt. Fakturaen er dateret den 27. september 2019 og fakturabeløbet udgør 4.000 kr.

Allerede fordi ordrebekræftelsen ikke er vedlagt og vi derfor ikke kan se, hvad det er for nogle arbejder, fakturaen angår, har klager efter vores opfattelse ikke godtgjort, at der er tale om rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand. Herudover bemærker vi, at fakturaen er udstedt efter det tidspunkt, hvor parterne blev enige om at lade en uafhængig skønsmand vurdere forholdene. Tidsmæssigt falder fakturaen nær selve skønsmandens besigtigelse, der fandt sted den 25. september, og det fremgår også af skønserklæringen, at den pågældende rådgiver, [den bygningssagkyndige], deltog ved skønsmandens besigtigelse. En sådan deltagelse er ikke 'nødvendig' i vilkårenes forstand, al den stund, at parterne var enige om at lade skønsmanden vurdere forholdene.

Ad Faktura ..., [bygningssagkyndige 2], kl. bilag 5

Fakturaen angår 'arbejder udført af [den bygningssagkyndige] iht. ordrebekræftelsen'. Ordrebekræftelsen er ikke vedlagt. Fakturaen er dateret den 18. oktober 2018 og fakturabeløbet udgør 8.000 kr.

Vi gør gældende, at klagers eventuelle krav er bortfaldet som følge af forældelse, idet fakturaen er udstedet tidligere end 3 år, før den blev tilsendt os, jf. forældelseslovens §§ 2 og 3.

Erstatningsopgørelse, risiko for prisstigninger

Vilkårenes pkt. 5 regulerer erstatningsopgørelsesprincipperne. Det fremgår heraf, at erstatningen fastsættes til det beløb, som det på skadestidspunktet vil koste af udbedre det beskadigede.

I sager som denne, hvor der går tid fra skadestidspunktet til tidspunktet for erstatningens opgørelse, opgøres erstatningen ud fra priserne på erstatningsopgørelsestidspunktet. Vi har i denne sag opgjort erstatningen på baggrund af tilbud, som klager har indhentet, og som vi formoder var retvisende for prislejet på tidspunktet for tilbuddenes indhentning.

Medmindre andet angives – eksempelvis ved sager, hvor vi gør regres gældende mod tredjemand, og der af bevissikringsmæssige årsager derfor ikke må ske udbedring – kan udbedring ske straks efter erstatningen er opgjort. Det forhold, at klager ikke har været enig i den opgjorte erstatning, hindrer ikke klager i at igangsætte udbedring af forholdene.

I sager, hvor vores forhold hindrer udbedring – eksempelvis ved regres, jf. ovenfor – påtager vi os også risikoen for prisændringer. I øvrige forhold påhviler denne risiko klager. I nærværende sag har vi ikke hindret udbedring, og vi kan derfor ikke påtage os at indeksregulere erstatningen. Erstatningen forfalder på det tidspunkt, hvor udbedring sker og vi modtager dokumentation herfor (faktura), og der beregnes renter fra 14 dage efter dette tidspunkt, jf. vilkårenes punkt 5 og forsikringsaftalelovens § 24.

Klager har nederst i indlægget af 21. december 2021 skrevet:

'Det bemærkes i den forbindelse, at forsikringstager ikke søger en erstatning, men et tilsagn om dækning af de nødvendige udbedringer, og jeg skal derfor bede Ankenævnet for Forsikring om, at der træffes afgørelse om udbedringernes omfang, ikke om pris.'

Som det fremgår af vilkårenes punkt 5, opgøres erstatningen til et beløb. Det er netop vores rolle at opgøre og udbetale et erstatningsbeløb, som klager som husejer anvender til udbedring af forholdet. Erstatningsbeløbet er naturligvis opgjort ud fra omfang.

Klagers advokat spørger, hvad vi mener med 'op til 861.684,56 kr.'. Med 'op til' beløbet forstås, at der udbetales erstatning efter fremsendelse af fakturaer på udført arbejde. Såfremt fakturabeløbet er lavere end den opgjorte erstatning, udbetales alene fakturabeløbet. Såfremt fakturabeløbet er højere end den opgjorte erstatning, udbetales det opgjorte beløb.

Vi kan forstå, at klager ønsker dækket udgifter til VVS- og malerarbejde, og at klager har mulighed for at fremlægge dokumentation for nødvendigheden af disse arbejder. Vi imødeser klagers redegørelse herfor, hvorefter vi vil tage stilling til klagers krav herom."

Klagerens advokat har i brev af 4/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget Topdanmark Forsikring A/S' (herefter selskabet) indlæg af 13. januar 2022, hvor selskabet afviser dækning af samtlige omkostninger, der er anmodet om i [klagerens] (herefter forsikringstager) indlæg af 21. december 2021 i sagen med Ankenævnet for Forsikrings sagsnummer 92689.

Forsikringstager har i sit indlæg af 21. december 2021 anmodet om dækning af advokatbistand på kr. 100.000 ekskl. moms af selskabet. Forsikringstager har endvidere anmodet om, at forsikringstagers omkostninger til sagkyndig bistand og syn og skøn dækkes med kr. 33.930,00.

Selskabet henviser i sin skrivelse af 13. januar 2021 til, at forsikringstagers krav om advokatombkostninger skulle være anmeldt inden d. 31. marts 2017, jf. lov om en garantifond for skadesforsikrings-selskaber § 6a. Dette har ikke været muligt, idet forsikringstagers behov for advokatbistand først er opstået efter d. 31. marts 2017. Advokat ... indtrådte i sagen d. 27. september 2018.

Udgangspunktet er, at selskaber ikke dækker forsikringstageres advokatombkostninger efter indbringelsen af sager for nævnet. Dette udgangspunkt kan dog fraviges som beskrevet af Carsten Sennels i U.2020B.275:

'Nævnet har dog pålagt selskaberne at dække advokatombkostninger efter indbringelsen af en sag for nævnet, hvor sagen stilles i bero under nævnets behandling og for en periode videreføres for et andet forum, f.eks. fordi parterne ønsker gennemførelse af et syn og skøn og/eller indgår i direkte forligsforhandlinger, og dette fører til et bedre resultat for sikrede.'

U.2020B.275 er vedlagt som bilag 6.

I denne sag har der været afholdt syn og skøn og supplerende syn og skøn med henblik på forligsforhandlinger på selskabets initiativ. Dette har medført, at sagen ved Ankenævnet for Forsikring har været stillet i bero, og det har ligeledes ført til et bedre resultat for forsikringstager. Af denne grund må selskabet bære forsikringstagers omkostninger til juridisk bistand.

Forsikringstagers advokat har pr. dags dato samlet brugt ca. 302 juristtimer på sagen, der – baseret på advokatkontorets almindelige timesatser – svarer til kr. 601.890 ekskl. moms. Dækning af forsikringstagers advokatomkostninger med kr. 100.000 findes derfor ikke at være urimeligt.

Som det fremgår af sagsfremstillingen indeholdt i vores indlæg af 21. december 2021, har omkostningerne på 33.930 kr. til bl.a. sagkyndig bistand og supplerende skøn været nødvendige til imødegåelse af selskabets afvisning af forsikringsdækning, og de har også medført en øget forsikringsdækning.

Selskabet anmoder i indlægget af 13. januar 2022 om dokumentation for nødvendigheden af VVS- og malerarbejde. Selskabet oplyser desuden, at de først vil tage stilling til dækning af dette, når de har modtaget dokumentationen. For at undgå yderligere omkostninger til teknisk bistand fra bygningssagkyndig ... og ud fra et ønske om sagens snarlige afslutning, vil klager afstå fra at indhente yderligere dokumentation for, at de indvendige arbejder, der er anvist i skønserklæringerne, nødvendigvis vil indebære malerarbejde og demontering og genmontering af radiatorer.

Forsikringstager har forsøgt at få dækning under retshjælpsforsikringen, men retshjælpsforsikringen har afvist dækning under henvisning til, at der verserer en sag i Ankenævnet.

Afslutningsvis afviser selskabet at bære risikoen for prisstigninger på udbedringsarbejderne. Hertil bemærkes, at selskabet flere gange har ændret på opgørelsen, der endnu ikke kan anses for endelig. Selskabet har således senest den d. 13. januar 2022 bedt om yderligere dokumentation for både VVS- og malerarbejde. Som beskrevet i sagsfremstillingen i indlægget af 21. december 2021 har det endvidere været nødvendigt at bevissikre, hvilket blandt andet ses ved, at selskabet efter skønsmændens supplerende bemærkninger efter besigtigelse den 23. august 2021 ændrede opfattelse vedrørende de indvendige arbejder, der indtil da havde været omtvistede. Der henvises i øvrigt til indlæg af 21. december 2021, hvori det er beskrevet, hvordan prisstigningerne havde været uden betydning, hvis blot selskabet havde givet dækningstilsagn fra begyndelsen af.

Forsikringstager har indhentet og accepteret reviderede tilbud, som vedlægges som bilag 7. Udbedringsarbejdet forventes igangsat i uge 17."

Garantifonden v/Topdanmark Administration har i brev af 7/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Advokatomkostninger

Klagers advokat henviser til artiklen udgivet i ugeskriftet U.2020B.275 og den deri omtalte praksis.

Vi skal hertil bemærke, at klagers antagelse af advokat i nærværende sag ikke er knyttet til den berosættelse af ankenævnsagen, der skete i forbindelse med indhentelse af de nye tekniske erklæringer.

Der var i nærværende sag ikke tale om et egentligt (udenretligt) syn og skøn. Der var derimod tale om, at parterne i fællesskab blev enige om at stille spørgsmål til en i fællesskab udpeget byggeteknisk sagkyndig, og at udgifterne hertil ville blive afholdt af garantifonden. Denne byggetekniske sagkyndige blev herefter omtalt som 'skønsmænd'. Der var dog ikke tale om et syn og skøn i juridisk forstand. Der var alene tale om en byggeteknisk besigtigelse foretaget af en byggetekniker med henblik på at besvare spørgsmål fra parterne. Den eneste afvigelse i forhold til sædvanlige ensidigt indhentede byggetekniske erklæringer var, at erklæringen var mere spørgsmål+svarbaseret end normalt, og at parterne i fællesskab valgte vedkommende byggetekniker.

Det var helt og holdent klagers valg at lade sig bistå af advokat til at formulere spørgsmål, deltage under besigtigelsen m.m. Advokatens bistand hertil var ikke nødvendig.

Vi har naturligvis ladet 'skønsmandens' besvarelser indgå i vores sagsbehandling. De ændrede afgørelser hviler på den tekniske bistand, ikke den juridiske, jf. vores indlæg af 13. januar. Der er derfor alene krav om, at vi dækker udgifter til den tekniske bistand ('skønsmanden'). Disse udgifter har vi afholdt. Det forhold, at vi for at være imødekommende over for husejer/sikrede accepterer at lade en byggeteknisk undersøgelse foretage med inddragelse af sikrede og af en i fællesskab udpeget byggetekniker, kan ikke i sig selv indebære, at vi tillige skal afholde udgifter til klagers advokatbistand i forbindelse med en sådan byggeteknisk undersøgelse.

Vi bemærker, at klager fortsat ikke har fremlagt fakturaer eller timeregnskab, hvorfor vi atter gør gældende, at klagers krav allerede af den grund er udokumenteret. Klagers eneste argument for rimeligheden er, at kravet 'kun' udgør en sjettedel af det beløb, det i henhold til advokatkontorets almindelige timetakster ville udgøre.

Vi kan ved at sammenholde klagers indlæg af 21. december 2021 med indlægget af 4. februar 2022 konstatere, at der er brugt 12 'juristtimer' i den periode, svarende til 28.983,75 kr. inkl. moms. Uden timeregnskab og sagsregistrering er det naturligvis svært at udtale sig om, hvilken sagsbehandling der er foretaget af jurister i perioden mellem de to breve, men vi kan da konstatere, at det alene er det 2 sider lange indlæg til nævnet, som vi har modtaget. Indlægget er i øvrigt – i lighed med indlægget af 21. december 2021 – underskrevet af en studentermedhjælper.

Vi henviser i øvrigt til vores bemærkninger af 13. januar 2022.

VVS- og Malerarbejde

Vi forstår klagers indlæg således, at krav om erstatning herom frafaldes.

Risiko for prisstigninger

Vi fastholder vores bemærkninger af 13. januar 2022."

Klagerens advokat har i brev af 17/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet skriver i sit indlæg af 7. februar 2022, at det opfatter [klagerens] (herefter forsikringstager) krav om erstatning for udført VVS- og malerarbejde som frafaldet. Til dette bemærkes, at kravet om erstatning for nødvendigt VVS- og malerarbejde ikke er frafaldet. Som nævnt i seneste indlæg af 4. februar 2022 ønsker forsikringstager sagen afsluttet og afstår derfor fra at bruge yderligere tid og ressourcer på at dokumentere den selvindlysende omstændighed, at arbejdet er nødvendigt, hvorefter selskabet forventeligt vil bestride at skulle dække udgifterne forbundet med dokumentationen.

Selskabet anfører i sin skrivelse af 7. februar 2022, at der ikke er tale om et egentlige udenretligt syn og skøn. Forsikringstager foreslog selskabet i mail af 6. februar 2019, at parterne sammen skulle foretage en besigtigelse af ejendommen. Selskabet foreslog hertil i mail af 20. februar 2019, at der gennemføres et udenretligt syn og skøn: 'Hertil foreslår min klient, at vi gennemfører et udenretligt syn og skøn på følgende vis'. Herefter foreslog selskabet en nøje beskrevet fremgangsmåde, som senere blev fulgt af parterne.

Mailkorrespondance er vedhæftet som bilag 8.

Selskabet anfører i sit indlæg af 7. februar 2022, at forsikringstager ikke har fremlagt fakturaer for advokatomkostninger. Sagen er endnu ikke afsluttet og derfor heller ikke faktureret. Afregning vil først ske, når sagen er slut. Ankenævnet tilkender desuden advokatomkostninger skønsmæssigt."

Garantifonden v/Topdanmark Administration har i brev af 15/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder, at klagers krav om advokatomkostninger fortsat er udokumenterede. At sagen endnu ikke er afsluttet, ændrer ikke på det faktum, at vi ikke har modtaget et foreløbigt timesagsregnskab eller en foreløbig faktura for afholdte udgifter til advokat.

Som vi tidligere har gjort det gældende, var der ikke tale om et syn og skøn i juridisk forstand. Hertil lægger vi bl.a. til grund, at der på tidspunktet for opstart af syn og skøn allerede var givet dækningstilsagn til klager. Vi skal henvise til opfølgende skaderapport udarbejdet i februar 2018, af taksator fra det tidligere Uddrag af skaderapport indsat nedenfor:

'Da det kun er bemærket der er revnedannelserne i fugerne og de reelt også er i skallerne er det vores vurdering af udbedring eller udskiftning af de revnede skaller er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Der kan således indhentes tilbud på udbedring eller udskiftning af de revnede skaller, som kan sendes til ... for godkendelse.'

Kopi af Opfølgende Rapport ligger på portalen som bilag 1, uploadet 24. juli 2018.

Derudover mener vi desuden, at udgifterne forbundet med advokatomkostninger ikke har været hverken rimelige eller nødvendige for sagens forløb. Vi henviser til vores tidligere anførte herom.

Som vi tidligere har gjort det gældende, var syn og skøn alene for at vurdere og fastlægge omfang og udbedringsmetode."

Klagerens advokat har i brev af 25/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet anfører i sit indlæg af 15. marts 2022, at der ikke er fremlagt timesagsregnskab. Som tidligere anført, er sagen endnu ikke afsluttet og derfor heller ikke faktureret. Selvom afregning først vil ske, når sagen er sluttet, vedhæftes et foreløbigt timesagsregnskab for afholdte udgifter til juridisk bistand. Det understreges dog, at oversigten er foreløbig, idet sagen endnu ikke er afregnet. Timesagsregnskab er vedhæftet som bilag 9.

Med hensyn til spørgsmålet om det udenretlige syn og skøn vil vi endnu engang blot henvise til bilag 8 (som er vedhæftet vores indlæg af 17.02.2022), der indeholder en mail fra selskabets advokat, som beskriver fremgangsmåden for det udenretlige syn og skøn.

Selskabet henviser desuden til skadesrapport udarbejdet i februar 2018, af taksator fra det tidligere Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, nu kaldet Sedgwick Leif Hansen A/S. Som beskrevet i vores indlæg af 21.12.2022 blev det i denne rapport vurderet, at forholdet vedrørende revnedannel-

ser i facaderne ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.1. Der er anført følgende i afslaget:

'Det er vores vurdering, at forholdet vedr. revnedannelser i facaderne generelt ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.1. Du er i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at der er revnedannelser i fuger flere steder. I tilstandsrapporten bliver der ligeledes gjort opmærksom på, at revnedannelserne skyldes forskydning som følge af temperaturforskelle og at det ikke har betydning for bæreevnen.'

Der er således ikke givet dækningstilsagn til revnedannelserne i facaderne. Både udenretligt syn og skøn og den juridiske bistand har gjort, at selskabet gradvist har udvidet sit dækningstilsagn. Netop fordi selskabet gradvist har anerkendt dækning har udgifterne til syn og skøn, tekniske rapporter og juridisk bistand været nødvendig."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapporten af 19/2 2015, notat af 6/6 2017 fra klagerens bygningssagkyndige, belastningsberegning og skaderapport af 20/10 2017 fra klagerens arkitekt, skaderapport fra februar 2018 indhentet af Garantifonden v/Topdanmark Administration, byggeteknisk vurdering af facader med skader af 17/10 2018 indhentet af klageren, skønserklæringen af 14/12 2019, supplerede skønserklæring af 10/9 2020 og notat af 23/8 2021 fra skønsmanden indhentet af klageren.

Nævnet har videre modtaget de af klageren fremlagte fakturaer for sagkyndig bistand, klagerens advokats foreløbige timesagsregnskab og de af klageren indhentede reviderede tilbud fra primo 2022.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækkes

...

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og opgørelse af et dækningsberettiget forhold. Disse udgifter dækkes kun efter forudgående aftale med Husejernes Forsikring.

...

5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadestidspunktet vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

Der afskrives i erstatningsbeløbet som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der fremgår af 'Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele'."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1972 – den 1/8 2015. Ejerskifteforsikring blev tegnet i det nu konkursramte selskab. Den 29/3 2017 anmeldte klageren, at der var revner i husets ydervægge, og at ydervæggene bulede ud. Senere undersøgelser viste, at der også var råd i fodremmen i stueetagens vægkonstruktion. Garantifonden for skadesforsikringsselskaber v/Topdanmark Administration afviste dækning, hvorefter klageren den 20/7 2018 klagede til Ankenævnet for Forsikring.

Den 21/10 2018 indtrådte klagerens advokat i sagen, og den 6/2 2019 blev sagen sat i bero, idet parterne indledte forligsforhandlinger. Den 9/10 2020 meddelte Garantifonden, at det var indstillet på at opføre erstatningen på baggrund af skønsmandens udbedringsforslag. Herefter var der mellem parterne uenighed om erstatningsopgørelsen, herunder i hvilket omfang Garantifonden var berettiget til at foretage afskrivninger. Den 20/9 2021 anerkendte Garantifonden at dække de indvendige arbejder i henhold til klagerens fremlagte tilbud, og på den baggrund tilbød Garantifonden dækning med op til kr. 861.684,56 for de anmeldte forhold.

Den 21/12 2021 har klageren fremsat krav om dækning af udgifter til advokatbistand med 100.000 kr. eksklusiv moms, dækning af udgifter til sagkyndig bistand med 33.930 kr. samt dækning for pristigninger. Derudover har hun udtrykt utilfredshed med, at Garantifonden har afvist dækning af VVS- og maleromkostninger i forbindelse med ubedringen af indvendige arbejder.

Det følger af § 5 a, stk. 1, i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber, at Fonden dækker krav, som er udækkede som følge af forsikringsselskabet Gable Insurance AG's konkurs. Af lovens § 5 a, stk. 2, følger det, at for ejerskifteforsikringer dækker Fonden de i stk. 1 nævnte krav, som var til stede, da forsikringstageren overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen, og som konstateres efter overtagelsen af ejendommen og i øvrigt er dæknings-

berettiget efter vilkårene i forsikringsaftalen. Det følger af lovens § 6 a, stk. 1, at krav, der ønskes dækket af Fonden i medfør af § 5 a, stk. 2, skal anmeldes til Fonden senest den 31/3 2017.

Udgifter til VVS- og malerarbejde

Garantifonden har anført, at klageren har frafaldet kravet om erstatning for VVS- og malerarbejde.

Klageren har anført, at Garantifonden har afvist dækning af udgifterne til VVS- og malerarbejde i henhold til de indhentede tilbud fra januar 2022. Hun har ikke frafaldet kravet, men hun har ønsket sagen afsluttet, og derfor har hun afstået fra at bruge yderligere tid og ressourcer på at dokumenteret det nødvendige arbejde. Hun har hertil anført, at de indvendige arbejder – der er anvist i skønserklæringerne – nødvendigvis vil indebære malerarbejde og demontering og genmontering af radiatorer.

Nævnet finder indledningsvist at måtte lægge til grund, at klageren ikke har frafaldet kravet om dækning af udgifter til VVS- og malerarbejde.

Nævnet finder herefter, at Garantifonden – der har anerkendt at yde dækning for øvrige indvendige arbejder – skal yde dækning for VVS- og malerarbejdet i henhold til tilbuddene af henholdsvis 12/1 2022 og af 24/1 2022, idet nævnet på det foreliggende grundlag må lægge til grund, at udgifterne er nødvendige og relaterer til det indvendige udbedringsarbejde som følge af de i øvrigt anerkendte skadeforhold.

Udgifter til advokat og sagkyndig teknisk bistand

Klageren har anført, at hun på grund af Garantifondens håndtering af sagen har været nødsaget til at søge advokat- og sagkyndig bistand, idet Garantifonden initialt afviste at yde dækning. Derudover har sagsforløbet været omfattende og komplekst. Hun har anmodet om dækning af advokatomkostninger til at føre sagen ved Ankenævnet for Forsikring og til skønssagen. Hun har oplyst, at advokaten har brugt ca. 302 juristtimer på sagen svarende til 601.890 kr. eksklusiv

moms, og at kravet på 100.000 kr. eksklusiv moms derfor er rimeligt. Hun har videre anført, at omkostningerne på 33.930 kr. til sagkyndig bistand har været nødvendig for at opnå dækning, ligesom de afholdte omkostninger har medført, at Garantifonden har anerkendt yderligere forsikringsdækning.

Garantifonden har principalt afvist dækning af udgifterne til advokat og sagkyndig bistand med henvisning til, at kravene ikke er anmeldt rettidigt til Fonden, jf. § 6a i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber. Garantifonden har hertil oplyst, at advokaten først indtrådte i sagen efter indbringelsen for nævnet, og at kravene er fremsat den 21/12 2021. Garantifonden har henvist til nævnets afgørelse i sag 92291, hvoraf det fremgår, at dækning af accessoriske krav også skal være anmeldt inden anmeldelsesfristen.

Subsidiært har Garantifonden gjort gældende, at klageren ikke er berettiget til dækning for det i øvrigt udokumenterede krav om advokatomkostninger, da kravet ikke vedrører udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Garantifonden har videre gjort gældende, at klageren ikke har dokumenteret, at der har været tale om rimelige og nødvendige udgifter for så vidt angår sagkyndig bistand i henhold til fakturaerne i bilag 1-4. For så vidt angår fakturaen i bilag 5 har Garantifonden anført, at klagerens eventuelle krav er bortfaldet som følge af forældelse, idet fakturaen er udstedt tidligere end 3 år, før den blev tilsendt Garantifonden, jf. forældelseslovens §§ 2 og 3.

Nævnet finder, at det er afgørende for, om krav om advokatomkostninger og omkostninger til sagkyndig teknisk bistand er fremsat rettidigt, om de fremsatte krav relaterer til krav om skadeserstatning, som er anmeldt rettidigt til Garantifonden. Nævnet finder at måtte lægge til grund, at kravene om advokatomkostninger og omkostninger til sagkyndig teknisk bistand relaterer til rettidigt fremsatte krav om skadeserstatning.

Efter forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, kan den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Det følger af § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. Dette udgangspunkt kan fraviges, når ganske særlige grunde taler herfor.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at sagen har været af en så kompliceret karakter og har haft en så betydelig økonomisk værdi, at klageren med rimelighed har kunnet antage advokat til at varetage sine interesser over for Garantifonden. Garantifonden skal derfor dække rimelige udgifter til klagerens advokatbistand.

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at Garantifonden under sagens behandling ved nævnet i det væsentligste har imødekommet klagerens krav. Nævnet har også lagt vægt på, at behandlingen af sagen ved nævnet i en længere periode blev stillet i bero på indhentelse af syn og skønserklæringer og forligsforhandlinger.

Under hensyn til sagens komplekse problemstillinger og sagsforløbet har nævnet efter en samlet konkret vurdering fundet det rimeligt, at klageren i denne sag får dækket det fremsatte krav på 100.000 kr. eksklusiv moms til advokatbistand.

Nævnet finder videre, at Garantifonden skal dække klagerens udgifter til sagkyndig bistand i henhold til fakturaer af 18/10 2018, 26/5 2021 og 1/9 2021 med i alt 27.680 kr.

Nævnet har lagt vægt på, at det blandt andet af faktura af 18/10 2018 (bilag 5) fremgår, at den byggesagkyndige har brugt 4 timer på rapporten af 17/10 2018. Nævnet finder, at kravet ikke er forældet, da kravet udspringer af den anmeldte skade og derfor først forældes tidligst et år ef-

ter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvis afviser kravet, jf. herved forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af faktura af 26/5 2021 fremgår, at beløbet på 5.250 kr. dækker "honorar vedr. telefonmøde og brev vedr. levetider", og at klagerens advokat den 18/6 2021 til nævnet fremsendte den faglige vurdering af 26/5 2021 fra skønsmanden.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af faktura af 1/9 2021 fremgår, at beløbet på 14.430 kr. blandt andet dækker "honorar vedr. mails, genbesigtigelse samt notat", og at klagerens advokat den 2/9 2021 fremsendte notatet af 23/8 2021 fra skønsmanden.

Nævnet finder, at klageren har godtgjort, at det har været rimeligt og nødvendigt at afholde ovenstående udgifter, idet Garantifonden løbende har forhøjet erstatningen.

Nævnet finder, at klageren ikke har dokumenteret, at udgifterne til sagkyndig bistand i henhold til fakturaer af 17/8 2021 og 27/9 2019 har været rimelige og nødvendige, idet der er tale om uspecificerede fakturaer.

Det, som Garantifonden i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Prisstigninger

Klageren er utilfreds med, at Garantifonden har afvist at bære risikoen for prisstigninger. Hun har anført, at der siden anmeldelsen er sket store prisstigninger på de nødvendige udbedringsarbejder, og at hun derfor har været nødsaget til at indhente nye tilbud i januar 2022. Hun har anført, at det meget lange sagsforløb alene skyldes Garantifondens forhold. Hun har videre anført, at "resultatet af det lange sagsforløb viser imidlertid, at forsikringstager faktisk har haft ret fra begyndelsen, og prisstigningerne havde således været uden betydning, hvis selskabet havde givet dækningstilsagn indledningsvist. Risikoen for de skete prisstigninger skal bæres af selskabet. Det bemærkes i den forbindelse, at forsikringstager ikke søger en erstatning, men et tilsagn

om dækning af de nødvendige udbedringer, og jeg skal derfor bede Ankenævnet for Forsikring om, at der træffes afgørelse om udbedringernes omfang, ikke om pris".

Garantifonden har afvist at dække prisstigningerne. Garantifonden har anført, at erstatningsopgørelsesprincipperne reguleres af forsikringsbetingelsernes punkt 5, hvorefter det fremgår, at erstatningen fastsættes til det beløb, som det på skadetidspunktet vil koste at udbedre det beskadigede. I nærværende sag, hvor der er gået tid fra skadetidspunktet til tidspunktet for erstatningens opgørelse, opgøres erstatningen ud fra priserne på erstatningsopgørelsestidspunktet. Garantifonden har opgjort erstatningen på baggrund af klagerens tidligere indhentede tilbud, som har været retvisende for prislejet på tidspunktet for tilbuddenes indhentning. Garantifonden har anført, at det ikke har hindret udbedring, og at Garantifonden derfor ikke kan påtage sig at indeksregulere erstatningen.

Det fremgår af Forsikring & Pensions vejledning fra maj 2018 om opgørelse af bygningsskader, at "som tidligere nævnt skal opgørelsen foretages efter gældende priser på skadetidspunktet. Der tages ved erstatningens fastsættelse hensyn til ændringer af byggepriserne, der måtte finde sted inden for normal byggeperiode, regnet fra skadetidspunktet. Der skal derfor i forbindelse med skadeopgørelsen opstilles en tidsplan for retablering af den beskadigede bygning, hvor der tages rimeligt hensyn til vurdering og planlægning. Eventuelt prisstigningstillæg skal dokumenteres og kommer kun til udbetaling, hvis reparation eller genopførelse finder sted".

Nævnet bemærker, at der ved erstatningens fastsættelse i bygningsskader, hvor der foretages genopførelse, efter praksis tages hensyn til ændringer i byggepriserne, der måtte finde sted inden for normal byggeperiode regnet fra skadetidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at Garantifonden har været berettiget til at prisfastsætte beløbet som sket.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke har været tale om en normal byggeperiode set i forhold til sagens usædvanlige og langvarige forløb.

Ankenævnet for Forsikring

34.

92689

Nævnet har også lagt vægt på, at Garantifonden den 9/10 2020 – efter modtagelsen af skønsmandens supplerede erklæring – meddelte, at Garantifonden var indstillet på, at erstatningen kunne opgøres på baggrund af den samlede overslagspris på 875.000 kr. inklusiv moms, som skønsmanden havde lagt til grund for hans økonomiske udbedringsforslag fremlagt ved den supplerende erklæring. Den omstændighed, at klageren herefter ikke var tilfreds med selve erstatningsopgørelsen, kan ikke føre til andet resultat, idet nævnet finder, at klageren kunne have påbegyndt udbedringsarbejdet efter Garantifondens dækningstilsagn på baggrund af de dengang indhente tilbud.

Nævnet kan derfor ikke pålægge Garantifonden at betale for prisstigningerne.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark Forsikring A/S, der varetager skadebehandlingen på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Garantifonden for skadesforsikringsselskaber v/Topdanmark Administration skal dække klagerens udgifter til VVS- og malerarbejde og klagerens udgifter til advokatbistand med 100.000 kr. eksklusiv moms og til sagkyndig bistand med 27.680 kr. inklusiv moms.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Ankenævnet *for* Forsikring

35.

92689

Svend Bjerg Hansen